

CONTRATO DE PRÉSTAMO DE REHABILITACIÓN

El presente Contrato, incluidas las disposiciones que figuran a continuación, se celebra a los ____ días de _____
20 ____ entre el Prestatario _____ y el Acreedor hipotecario _____
_____ para establecer las condiciones bajo las
cuales el Acreedor hipotecario adelantará los fondos del préstamo que se utilizarán para comprar y rehabilitar o
refinanciar y rehabilitar el inmueble que se describe a continuación. El inmueble se encuentra en el condado de
_____, estado de
_____ y se describe de la siguiente manera: _____

[Descripción legal]

1. El préstamo será por un capital de _____ dólares (_____ \$) que el Acreedor hipotecario adelantará al Prestatario según lo dispuesto en el presente Contrato y estará garantizado por una hipoteca o escritura de fideicomiso («Hipoteca»), que será una garantía de primer grado sobre el inmueble.
2. El Prestatario debe efectuar los pagos que se exigen en virtud de la hipoteca o la escritura de fideicomiso en la fecha especificada, aunque la rehabilitación o mejora propuesta no esté terminada, o el inmueble no sea apto para su ocupación, en la fecha prevista.
3. El Acreedor hipotecario pretende solicitar al Subsecretario de Vivienda – Comisionado Federal de Vivienda o la persona que este designe («Comisionado») –que asegure la hipoteca conforme a las disposiciones del artículo 203(k) de la Ley Nacional de la Vivienda; por lo tanto, el Prestatario se compromete a cumplir todos los requisitos del Comisionado y a hacer que las mejoras se construyan de conformidad con tales requisitos.
4. El Acreedor hipotecario depositará la parte del capital de la hipoteca asignada al coste total de rehabilitación (_____ \$), más cualquier reserva aportada por el Prestatario u otros en efectivo, en una cuenta, un fideicomiso o un depósito en garantía que devengue intereses en beneficio del Prestatario (en lo sucesivo denominado «Cuenta de depósito en garantía para la rehabilitación»). El Acreedor hipotecario liberará los fondos de la Cuenta de depósito en garantía para la rehabilitación mediante cheque, pagadero al Prestatario o al contratista, una vez finalizada satisfactoriamente la rehabilitación de conformidad con el Informe de trabajo o el Plan de trabajo, según lo demuestre una inspección de cumplimiento normativo u otro método autorizado, y cuando las reparaciones y mejoras cumplan todas las leyes, códigos y ordenanzas federales, estatales y locales, incluidos los permisos y las inspecciones requeridos.

El Acreedor hipotecario o el Comisionado pueden determinar que se requieren inspecciones de cumplimiento normativo adicionales durante el período de rehabilitación para garantizar que los trabajos estén avanzando de manera satisfactoria. No se autoriza la liberación de fondos en este tipo de inspección, y el Prestatario es responsable del pago de la tasa de inspección. El Acreedor hipotecario puede solicitar una inspección del inmueble si no ha habido solicitudes de retiro de fondos durante más de 30 días consecutivos.

5. Si en la Cuenta de depósito en garantía para la rehabilitación se incluye una Reserva para el pago de la hipoteca, el Acreedor hipotecario deberá efectuar los pagos mensuales de la hipoteca directamente desde la Cuenta de depósito en garantía para la rehabilitación, a condición de que la vivienda, o las unidades individuales para las que se haya establecido la Reserva para el pago de la hipoteca, no puedan ser ocupadas y no se haya emitido el Aviso de liberación final de fondos. Una vez que el inmueble, o la unidad individual, si corresponde, esté en condiciones de ser ocupado, cesará la aplicación de las Reservas para el pago de hipotecas. Las Reservas para el pago de hipotecas que queden en la Cuenta de depósito en garantía para la rehabilitación después de que el inmueble esté en condiciones de ser ocupado deben utilizarse para reducir el capital de la hipoteca.

6. El interés acumulado en la Cuenta de depósito en garantía para la rehabilitación se distribuirá según lo establecido en el formulario HUD 92700-A de Reconocimiento del Prestatario 203(k).
7. El capital del préstamo especificado en el párrafo 1 puede incluir una Reserva para imprevistos. La Reserva para imprevistos puede utilizarse para realizar otras mejoras en el inmueble una vez que se haya determinado que es improbable que se descubra alguna deficiencia sanitaria o de seguridad. El Prestatario o el asesor, en caso de existir, debe presentar el formulario HUD-92577 ante el Acreedor hipotecario y detallar las mejoras adicionales que se solicitan. El Acreedor hipotecario informará por escrito al Prestatario sobre la aprobación o el rechazo de la solicitud dentro de un plazo de cinco días hábiles.

Si se financia la Reserva para imprevistos, los fondos de la Reserva para imprevistos que no se utilicen deben emplearse para reducir el capital de la hipoteca. Dicho pago anticipado no prorrogará ni pospondrá la fecha de vencimiento de ninguna cuota mensual adeudada en virtud del Pagaré y no modificará el importe de dichas cuotas.

Si la Reserva para imprevistos se establece con fondos propios del Prestatario, este podrá recibir el reembolso de los fondos de la Reserva para imprevistos que no se utilicen o solicitar que los fondos no utilizados se implementen para reducir el saldo del capital.

8. El Prestatario completará todas las mejoras en el inmueble de acuerdo con el Informe de trabajo o el Plan de trabajo, incluidas las piezas arquitectónicas, según lo aceptado por el Acreedor hipotecario.
9. El Prestatario debe solicitar los cambios en las piezas arquitectónicas, ya sea mediante una carta en la que se describan los cambios o mediante la presentación del formulario HUD-92577, antes del inicio de cualquier trabajo relacionado con los cambios solicitados. El Acreedor hipotecario debe enviar su aprobación por escrito antes de que puedan comenzar los trabajos relacionados con los cambios. El trabajo debe estar completado en un 100% en cada punto de la solicitud de cambio antes de la liberación de fondos desde la Cuenta de depósito en garantía para la rehabilitación.
10. El Prestatario hará que todas las mejoras se realicen de manera profesional y de conformidad con todas las leyes y las normas aplicables. El Prestatario o el contratista obtendrá todas las licencias, los permisos y los privilegios que requieran las autoridades gubernamentales locales para rehabilitar el inmueble.
11. Los representantes del Acreedor hipotecario y del Comisionado tendrán derecho a ingresar en el inmueble en todo momento durante el período de construcción para determinar si el trabajo se ajusta al presente Contrato y fijar la cantidad de fondos de la Cuenta de depósito en garantía para la rehabilitación que debe liberar el Acreedor hipotecario.
12. El Prestatario proporcionará los registros, los contratos, las facturas y otros documentos relacionados con el inmueble y las mejoras que el Acreedor hipotecario o el Comisario puedan solicitar.
13. En el caso de un Prestatario que realice sus propios trabajos en el marco de un Acuerdo de rehabilitación con recursos propios, la Cuenta de depósito en garantía para la rehabilitación incluirá fondos para los costes de mano de obra y materiales de cada trabajo que deba realizar el Prestatario. Solo se reembolsará al Prestatario el coste real de los materiales. No se puede reembolsar al Prestatario la mano de obra. Los fondos resultantes de la diferencia entre el coste estimado y el coste real de los materiales, así como los fondos depositados en garantía para los costes de mano de obra, permanecerán en la Cuenta de depósito en garantía para la rehabilitación hasta que finalicen todos los trabajos y podrán utilizarse entonces para realizar mejoras adicionales en el inmueble. No se podrá pagar en efectivo al Prestatario. Los fondos para los trabajos con recursos propios que queden en la Cuenta de depósito en garantía para la rehabilitación tras la finalización de la rehabilitación deben usarse para reducir el saldo del capital.
14. Sin el consentimiento previo y por escrito del Acreedor hipotecario, no se comprará ni instalará ningún material, equipo, accesorio o parte de las mejoras financiadas con este préstamo sujeto a contratos de venta condicional,

acuerdos de garantía, acuerdos de arrendamiento u otros acuerdos en virtud de los cuales se retenga la titularidad o se reserve o atribuya a alguien el derecho a retirar o recuperar cualquier artículo, o a considerarlo como propiedad personal.

15. El Prestatario hará que el presente instrumento o el contrato de construcción en virtud del cual se realizarán las mejoras se inscriba en los registros públicos, si el efecto de la inscripción es liberar al inmueble hipotecado de los gravámenes de constructores y proveedores de materiales. El Acreedor hipotecario debe obtener Renuncias de gravamen, o equivalentes, en el momento de cualquier desembolso de fondos para garantizar la validez del primer gravamen sobre el inmueble. Si no se han completado todos los trabajos que debe realizar un contratista en el momento de la solicitud de retiro de fondos, el Acreedor hipotecario debe obtener una Renuncia de gravamen condicional parcial para los trabajos que se hayan completado para cada solicitud de retiro de fondos. Una vez finalizado el proyecto, el Acreedor hipotecario obtendrá una liberación de todos y cada uno de los gravámenes derivados del contrato o la presentación constancias de pago o los recibos u otras pruebas de pago que incluyan a todos los contratistas, subcontratistas o proveedores que pudieran interponer una demanda legal.
16. El Prestatario deberá hacer que los trabajos comiencen dentro de los 30 días siguientes a la fecha del presente Contrato. Los trabajos deben realizarse con diligencia razonable, por lo que nunca deben interrumpirse durante más de 30 días consecutivos. En caso de que el Prestatario incumpla estos términos, el Acreedor hipotecario podrá negarse a realizar nuevos desembolsos en virtud del presente Contrato, y los fondos que queden en la Cuenta de depósito en Garantía para la rehabilitación deberán utilizarse para reducir el capital de la hipoteca.
17. En caso de que se presenten notificaciones de suspensión, notificaciones de retención, gravámenes de constructores o reclamos de derecho de retención contra el inmueble, el Acreedor hipotecario, tras notificar al Prestatario con cinco (5) días de antelación su intención de hacerlo, podrá pagar todos y cada uno de los gravámenes o reclamos, o podrá impugnar la validez de cualquier reclamo, a través del pago de todos los costes y gastos de la impugnación.
18. El incumplimiento por parte del Prestataria de los términos del presente Contrato de préstamo de rehabilitación hará que el importe del préstamo, a elección del Acreedor hipotecario, se considere vencido y pagadero.
19. El Prestatario entiende que los pagos de la hipoteca (PITI) que se financiaron en el cierre son estimaciones y que el Prestatario será responsable de pagar el importe total del pago de la hipoteca, todos y cada uno de los meses vencidos, si se produce un faltante.
20. El Informe de trabajo o Plan de trabajo aceptado y las piezas arquitectónicas, si las hubiera, se incorporan al presente Contrato.
21. El Prestatario deberá hacer que los trabajos finalicen dentro de los ____ meses siguientes a la fecha del presente Contrato.
22. Fecha en la que deben completarse los trabajos: _____

Fecha

Firma del prestatario

Fecha

Firma del coprestatario

Fecha

Firma del representante del Acreedor hipotecario

Cargo del representante del Acreedor hipotecario